Cena numeru 30 gr.

Rok IV. Nr. 1. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Kraków, luty 1933 r.



# INFORMATOR
## dla Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa
oraz Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego.
Siedziba Towarzystwa Wł. Realn. i Izby: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78.

Redakcja i administracja: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78. — Konto P. K. O. Nr. 410.545.
Redaktor: Dr. Maksymiljan Kornreich.

| Cena abonamentu: | |
|---|---|
| abonament kwartalny | 0.90 zł |
| „ półroczny | 1.80 „ |
| „ roczny | 3.40 „ |

Prenumeratę i ogłoszenia przyjmują wszystkie biura dzienników i ogłoszeń.

| Ogłoszenia: | |
|---|---|
| Wiersz milim. 1 szp. w tekście | 60 gr |
| Cała strona | 200 zł |
| Pół strony | 100 „ |
| Ćwierć strony | 50 „ |
| Jedna ósma strony | 25 „ |

# Ustawowej zniżki czynszu nie będzie!

**Wedle urzędowych informacyj, rząd nie ma zamiaru wydawać żadnej ustawy, obniżającej czynsze, ani w domach starych, ani w nowych!**

# Wymiary i odwołania od podatku od nieruchomości i wodociągowego. — Zeznania o dochodzie.

W najbliższym czasie doręczone zostaną właścicielom realności nakazy płatnicze na państwowy podatek od nieruchomości (wraz z dodatkiem gminnym) oraz na podatek wodociągowy (opłatę wodociągową).

Przeciw obu tym wymiarom t. j. podatku od nieruchomości i wodociągowego przysługuje prawo wniesienia odwołania, do dni 14, licząc od dnia następnego po doręczeniu, które należy wnieść do dziennika podawczego Magistratu. (Każde odwołanie w osobnem podaniu.)

Podstawą wymiaru podatku od nieruchomości, jest czynsz płacony wedle ustawy o ochronie lokatorów (bez opłat dodatkowych), a przy mieszkaniach wyżej 4 pokoi i lokalach, biurach i t. p. czynsz ewentualnie ustalony kontraktem, a wreszcie przy nowych domach (o ile nie są wolne od podatku) czynsz umowny. Jeśli ktoś zajmuje pomieszczenie bezpłatnie, to podstawą wymiaru jest wartość czynszowa przedwojenna lub obecna (przy nowych domach.) Stopa podatkowa wynosi w r. 1933 — 17·7°|°. (W domach mieszkalnych, w których roczny czynsz nie przekracza 1.000 zł. — 14·7°|°.)

O uwolnienie od podatku nowych domów, należy **osobno** prosić Magistrat, przedkładając potrzebne załączniki.

Podstawą wymiaru podatku wodociągowego jest czynsz wzgl. wartość czynszowa ustalona dla wymiaru podatku od nieruchomości a przy nowych domach czynsz zeznany wzgl. oszacowany przez Magistrat lub wartość czynszowa. Przy starych domach potrąca się z podstawy wymiaru 4°|°. — Stopa podatku wynosi 5°|°.

Do odwołań od obu podatków można załączyć pisemne potwierdzenia lokatorów, jaki czynsz opłacają i prosić, aby tych lokatorów przesłuchano.

Do 1 maja b. r. obowiązani są właściciele realności wnieść do właściwego Urzędu Skarbowego na urzędowym formularzu zeznanie (fasję) na podatek dochodowy na rok podatkowy 1933. Kto nie złoży zeznania narazi się na grzywnę, a nadto nie będzie się mógł bronić w postępowaniu wymiarowem przed niesłusznym wymiarem.

**Biuro Towarzystwa Właścicieli Realności W. Krakowa, Plac Szczepański 2, wydaje właścicielom realności urzędowe druki oraz sporządza fasje i odwołania.**

**W razie próżnostania lokalu lub mieszkania** należy wnieść podanie do Magistratu, celem odpisania opłaty wodociągowej. W razie gdyby w dniu płatności raty opłaty wodociągowej, właściciel realności nie posiadał jeszcze w ręku decyzji Magistratu, odpisującej dotyczącą część opłaty wodociągowej, należy udać się do Wydziału II. Magistratu, a wtedy w krótkiej drodze Magistrat dokona odpisu. W ten sposób uzgodnioną została ta sprawa na konferencji Prezydjum Tow-a z Wydziałem II. Magistratu.

# Lichwa wojenna przestała być karalna!

## Obecnie obowiązują o wiele łagodniejsze przepisy.

W r. 1920 wydaną została ustawa „o zwalczaniu lichwy wojennej" która między innemi surowe kary przepisywała dla właściciela domu, zarządcy domu i każdej innej osoby w ich imieniu działającej, winnych żądania lub przyjęcia za mieszkanie lub lokal zapłaty, świadczeń wzajemnych, oczywiście nadmiernych, lub obietnicy tychże. Kary te przypominał także art. 26 ustawy o ochronie lokatorów.

Orzeczeniem z 6|IX 1932 II. K. 629|32 przyjął Sąd Najwyższy, że z chwilą wprowadzenia nowego polskiego kodeksu karnego tj. z dniem 1 września 1932 r. zgasła ustawa o zwalczaniu lichwy wojennej, albowiem ustawa ta wydaną została na podłożu wyjątkowych skutków wojny, na tle przewrotu ekonomicznego wywołanego skutkami wojny, które to okoliczności dziś już minęły.

Obecnie więc mogłyby być karane tylko te czyny karygodne t. zw. wojennej lichwy, które zostały popełnione przed 1 września 1932 r.

Należy jednak zaznaczyć, że ustawy amnestyjne wydane w ostatnich latach, a wszczególności także ustawa amnestyjna z okazji wprowadzenia w życie polskiego kodeksu karnego, darująca czyny karygodne popełnione przed 1. września 1932 r. — sprawiły, że ukaranie obecnie za „lichwę wojenną" dokonaną przed 1 września 1932 r. będzie należało do rzadkości.

Od 1|X 1932 obowiązuje natomiast art. 268 polskiego kodeksu karnego, który karze tego, który wyzyskując przymusowe położenie innej osoby, zawiera z nią umowę nakładającą na nią obowiązek świadczenia majątkowego, oczywiście niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnem.

Podczas gdy jednak ustawa o lichwie wojennej już zgóry przyjmowała, że wyzyskiwany zawsze znajduje się w przymusowem położeniu (patrz powyż. przytoczone orzeczenie Najw. Sądu), gdyż ustawa ta wychodziła z założenia, że przesilenie ekonomiczne wywołane wojną było ogólne, to wedle art. 268 k k., Sąd będzie musiał przeprowadzić dowody nie tylko na to, że strona przeciwna znajdowała się w przymusowem położeniu, lecz także na to, że sprawca skorzystał umyślnie z wiadomego mu przymusowego położenia strony przeciwnej.

Ponieważ atoli dzisiaj nie panują „skutki ekonomicznego przewrotu wywołanego wojną" a na rynku mieszkaniowym stosunki przedstawiają się obecnie dla potrzebujących mieszkania korzystnie, art. 268 kodeksu karnego w stosunku do ustawy „o zwalczaniu lichwy wojennej" przedstawia się jako przepis o wiele łagodniejszy.

Rzecz jasna, że dla przyjęcia winy z art. 268 k k. będzie musiała także być dowiedzioną winnemu oczywista nadmierność umówionej zapłaty. Do przyjęcia oczywistej nadmierności nie wystarcza, (wedle ustalonego już orzecznictwa sądowego), samo przekroczenie stawek ustawy o ochronie lokatorów, lecz dopiero umówienie komornego, które rażąco przekracza uczciwy zysk, obliczony na podstawie kalkulacji kosztów nabycia t. j. kosztów budowy z doliczeniem uczciwego zysku od włożonego kapitału, będzie stanowiło występek z art. 268 k. k. Jak mają być kalkulowane owe koszta nabycia i t. d. o tem pomówimy w następnym numerze.

*Dr. M. K.*

## Kto ma czynić naprawki w mieszkaniu, właściciel czy lokator.

Zdarza się prawie codziennie, że do biura Towarzystwa Właścicieli Realności zgłaszają się członkowie o poradę, co mają uczynić, bo lokator zażądał od nich przestawienia pieca, wymalowania mieszkania, naprawy instalacji wodociągowej i tp.; czy są obowiązani i czy mają na własny koszt lokatorowi powyższe usterki naprawić, gdyż lokator grozi że sam da naprawić, a koszt naprawy strąci sobie z czyuszu.

Przedewszystkiem w takich wypadkach należy niezwłocznie przez fachowca dać zbadać odnośny przedmiot aby fachowiec mógł orzec, czy dana usterka powstała wskutek niewłaściwego używania mieszkania przez lokatora, czy też ze starości, lub wskutek siły wyższej np. mrozu i tp.

Zbadanie musi bezwzględnie nastąpić, a z uzyskanemi w ten sposób danemi należy zjawić się o poradę.

Wyjaśniamy, że naprawy tak zwane komornicze, które przykładowo wymieniamy: naprawy palenisk, blach kominkowych, obramień i gzymsów kominkowych, tynkowania dolnych części murów w pokojach i innych częściach mieszkalnych, do wysokości 1 m., podłóg i tafli w posadzkach w pokojach, gdy tylko niektóre są uszkodzone, szyb, (chyba że potłuczone przez grad, lub wskutek innych nadzwyczajnych wypadków i siły wyższej,) drzwi, ram okiennych, desek w przepierzeniach lub do zamykania sklepów, — zawias, zasów i zamków obowiązany jest uskuteczniać lokator własnym kosztem.

Te naprawy, powyżej tylko przykładowo wyliczone (więc do nich należeć mogą także inne podobne) wedle zwyczaju miejscowego i praktyki uczciwego obrotu należą do lokatora. Jeśli jednak powyższe usterki powstały nie wskutek niewłaściwego używania mieszkania przez lokatora, lecz wskutek starości, lub wskutek nadzwyczajnych wypadków i siły wyższej. (np. grad wybił szyby) to naprawy te winien właściciel domu wykonać swoim kosztem. Tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku Nr. 198|28. Oczywiście fachowiec w tej chwili potrafi ocenić, czy dana usterka powstała wskutek niedbalstwa lub złej woli lokatora, czy też z innej przyczyny. Jeśli właściciel domu natomiast nie uczyni zadość wezwaniu lokatora i nie zbada dotyczącej części mieszkania przez fachowca (montera, kaflarza) naraża się na to, że lokator sam wykona naprawę, koszt tejże zechce strącić sobie z czynszu a wobec zmienionego stanu rzeczy właściciel domu może być już pozbawiony dowodu, czy lokator miał prawo obciążać właściciela wydatkiem na naprawę. Wtedy dochodzi zwykle do niepotrzebnego a żmudnego prezesa.

# Delegacja Towarzystwa u Wojewody krakowskiego, Prezesa Izby Skarbowej i w Prezydjum miasta.

U wojewody krakowskiego zjawiła się niedawno delegacja prowadzona przez prezesa Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa, radcę m. dr. Józefa Steinberga i wiceprezesa J. Litawskiego, która w obszernym memorjale przedstawiła p. Wojewodzie obecne krytyczne położenie własności nieruchomej miejskiej prosząc o przedłożenie memorjału właściwym czynnikom rządowym w Warszawie.

W szczególności przedstawiła delegacja p. Wojewodzie katastrofalne położenie właścicieli domów o małych mieszkaniach, których w Polsce jest 83°/o wszystkich realności, albowiem lokatorzy tych mieszkań korzystają z największych ulg.

Celem wydobycia własności nieruchomej miejskiej z obecnego położenia, od którego cierpią także dotkliwie właściciele domów nowozbudowanych, delegacja prosiła o zastosowanie szeregu ulg w zakresie podatku od nieruchomości i dochodowego w razie niewpłynięcia lub nieściągalności czynszu, oraz cofnięcia okólnika Min. Skarbu nieuwzględniającego próżnostania lokalu jako podstawy do odpisu podatku, — wydania ustawy dozwalającej kapitalizacji zaległych rat hipotecznych i zniżenia odsetek oraz zastosowanie wobec własności nieruchomej miejskiej podobnej akcji ulgowej, jaką wprowadzono odnośnie do własności nieruchomej ziemskiej (rolników), — w zakresie budowlanym wydatniejszego poparcia budownictwa prywatnego, a wkońcu obniżenia wszelkich opłat i świadczeń samorządowych, jakoto cen za prąd, gaz, wywóz śmieci i taryfy kominiarzy.

P. Wojewoda przyrzekł przedłożyć memorjał władzom centralnym. Równobrzmiący memorjał złożyła następnie delegacja przyjęta przez Prezydjum Miasta Krakowa.

Onegdaj zjawiła się delegacja ta u P. Prezesa Izby Skarbowej i przedłożyła mu memorjał we wszystkich aktualnych sprawach podatkowych. P. Prezes wobec wielu postulatów delegacji zajął życzliwe stanowisko.

## Mieszkania właścicieli a podatek od nieruchomości.

Magistraty i inne władze wymiarowe podatku od nieruchomości często - gęsto, z roku na rok, niesłusznie p podwyższają wartość czynszową mieszkań, zajmowanych przez samych właścicieli. Przeciw takim wymiarom wnieść można odwołanie powołując się wyrok Najw. Trybunału Adm. z 4|IX 1931 r. L.rej. 2807|28.

W tym wyroku, Sąd Najwyższy orzekł, że jeśli właściciel zajmuje albo cały dom, albo też posiada w domu tym mieszkanie a dom ten jako stary popadałby lub popada pod ustawę o ochronie lokatorów, to za podstawę wymiaru podatku od nieruchomości należy wziąć wartość czynszową pomieszczeń zajmowanych przez właściciela domu, wedle stawek ustawy o ochronie lokatorów, a nie wedle wartości w domach nowych nie podlegających ochronie.

## Wyłudzenie bezpłatnego mieszkania podlega karze.

Wedle art. 265 nowego kodeksu karnego, kto bez zamiaru uiszczenia należności wyłudza pożywienie w restauracji, mieszkanie w hotelu i t. d. lub inne podobne świadczenie, o którem wie, że jest płatne, podlega karze aresztu do roku lub grzywnie.

Ze słów ustawy „lub inne podobne świadczenie" wynika, że za takie przestępstwo może uchodzić także wyłudzenie mieszkania od właściciela domu. Zdarza się często w obecnych czasach, że lokator eksmitowany zkądinąd z powodu zalegania z czynszem, sprowadza się do innego właściciela domu, którego wprowadza w błąd co do swego położenia finansowego lub wyzyskuje błąd lub nieświadomość nowego najmodawcy ; w takim wypadku często kończy się na zapłacie pierwszej raty czynszowej, bo na następną lokator niema już środków. Tego rodzaju lokator, który wyrządza ogromne szkody właścicielowi domu, gdyż dopiero po żmudnym procesie można go usunąć, podlega więc surowej karze.

## Z orzecznictwa Najw. Tryb. Administracyjnego.

**Opłata wodociągowa** może być pobierana do wysokości 5°/o czynszu faktycznego od lokatorów pobieranego. Jeśli właściciel domu powołuje się w swem odwołaniu na dowód ze świadków t. j. lokatorów celem udowodnienia wysokości czynszu faktycznego, to rzeczą władz wymiarowych jest przesłuchanie tych świadków. Przyjęcie za podstawę wymiaru pełnego czynszu przedwojennego (ustawowego), jeśli lokatorzy płacą mniej — jest nieważne (Orz. z 1|IV. 1932 L.rej. 4417|30).

**Podatek od nieruchomości**. Jeśli w komornem **brutto** płaconem w czerwcu 1914 mieściła się 4°/o-owa opłata wodociągowa, to Magistrat winien odliczyć od komornego brutto 4°/o, a dopiero reszta stanowi podstawę do wymiaru podatku od nieruchomości. Tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z 2|XII. 1932 L.rej. 3042|30, i uchylił odnośny nakaz płatniczy podatku od nieruchomości, jako nakładający na właściciela domu obowiązek podatkowy bez podstawy prawnej. Sprawę tę przeprowadziło przed Najw. Sądem Tow. Właśc. Realn. W. Krakowa.

## Kalendarzyk podatkowy.

**IV. rata podatku od nieruchomości za r. 1932** płatna jest w terminie ulgowym do 14 marca b. r. Kto chce uzyskać rozłożenie na raty, odroczenie płatności podatku i zniżenie odsetek zwłoki, zechce zgłosić się do biura Towarzystwa, Plac Szczepański 2, a prośbę jego zaopatrzy Towarzystwa w polecającą opinję.

## Z prac T-wa w roku ubiegłym.

Bardzo wielką bolączką obecną jest powolny **i przewlekły wymiar sprawiedliwości w Sądach.** Oprócz memorjałów w tej sprawie wniesionych do Władz centralnych i do Izby Skarbowe w Krakowie wskazujących, że powolny tok procesów demoralizuje lokatorów i powoduje straty w czynszach, które odbijają się znów na płaceniu podatków z nieruchomości, Towarzystwo dwukrotnie interwenjowało u Prezesa Sądu Okręgowego oraz Prezesa Apelacji. Wynikiem tych interwencyj było wydanie przez Prezesa Sądu Okręgowego okólników do sędziów grodzkich, aby sprawy najmowe i czynszowe traktowali jako szczególnie pilne, i by terminy w tych sprawach wyznaczali w pierwszeństwie przed innemi sprawami do którego to okólnika sędziowie wedle możności się stosowali. Na skutek starań Towarzystwa utworzony został w Sądzie grodzkim w Krakowie specjalny oddział w którym dwaj osobni sędziowie od 1|I. 1933 r. wyłącznie rozpatrują sprawy najmowe.

W związku z podwyżką opłaty wodociągowej z 4 na 5% Towarzystwo spowodowało swych członków do pobierania od lokatorów owej jedno-procentowej podwyżki jako nie mieszczącej się w czynszu przedwojennym. Akcja ta wydała dodatnie rezultaty, gdyż mnóstwo lokatorów dobrowolnie płaci ów 1% do czynszu a Tw-o wydaje osobne druki w biurze na upomnienia tego rodzaju.

Z innych spraw należy podnieść projekty **rozwiązania kwestji budowlanej i bezrobocia**, które Towarzystwo opracowywało, następnie akcję T-wa w Magistracie, aby zaniechano żądać od właścicieli remontów wewnętrznych na żądanie lokatorów, którzy zwracają się do Magintratu dla uzyskania drobnych wewnętrznych remontów-których obowiązek spoczywa na lokatorach, oraz postawienie przez Tow-o do Komitetu rozbudowy miasta w Krakowie kandydatury Dra Juljana Gertlera, który też wszedł do Komitetu rozbudowy. Wedle zasięgniętych informacyj, Magistrat nie interwenjuje już tak pochopnie jak dawniej w razie żądań remontu ze strony lokatorów.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 17 posiedzeń Wydziału, 4 zebrania i zgromadzenia członków. Porad w tym czasie licząc conajmniej 15 porad dziennie, udzielono 6.750. Wyjazdów do Warszawy delegatów T-wa na zjazdy Związku Zrzeszeń było trzy: dnia 14|5 1931. i 22|5 1932. wyjechali do Warszawy PP. Dr. Steinberg i Dr. Gertler, zaś 17|X. 1931. Dr. Gertler. Nadto T-wo wydało broszurę Dra Kornreicha „Prawa i obowiązki właściciela wobec dozorców domów" nowe wydanie na rok 1932., która objaśniła właścicieli realności o warunkach pracy i płacy dozorców w Krakowie. (obecnie wyszło trzecie, najnowsze wydanie).

Towarzystwo prenumeruje trzy dzienniki miejscowe, oraz „Przegląd Kupiecki", i „Miasto Polskie", organ właścicieli realności w Warszawie, Dziennik Ustaw Rz. P. P., Dzienniki urzędowe Ministerstw, Dziennik Wojewódzki, Dziennik Rozp. M. Krakowa, a nadto posiada w swem biurze bibljotekę dzieł prawniczych oraz Zbiory Orzecznictwa Sądów dla użytku Tow-a i członków.

## Kto powinien ogłaszać się w „Informatorze"?

Mamy nadzieję, że czytelnicy nasi, oraz wszyscy ci interesenci, którzy pozostają w stosunkach handlowych z właścicielami realności, jakoto kupcy dostarczający materjałów i towarów potrzebnych właścicielom realności, przemysłowcy i rzemieślnicy i tp. będą zamieszczali w naszem piśmie ogłoszenia. — Pismo nasze bowiem, dociera do rąk wielkiej rzeszy właścicieli realności, na skutek czego korzystny rezultat ogłoszeń jest zapewniony. — Dlatego także oferowanie i poszukiwanie transakcyj pieniężnych i pożyczek, oraz oferowanie i poszukiwanie mieszkań, może liczyć na pomyślny wynik, jeśli dotyczący inserat będzie zamieszczony w naszem czasopiśmie.

**„Informator dla Właścicieli Realności".**

## Zaświadczenia dla bezrobotnych.

Ze względu na to, że przy wydawaniu takich zaświadczeń wynikają często zatargi pomiędzy właścicielami domów a lokatorami, podajemy tekst dotyczącego rozporządzenia:

„§. 8. Zarządy Gmin wiejskich, w gminach miejskich właściciele (administratorowie, rządcy) domów, względnie biura meldunkowe obowiązane są wydać na żądanie bezrobotnego zaświadczenie, stwierdzające na podstawie ksiąg meldunkowych, 1). miejsce i przeciąg czasu zamieszkania bezrobotnego w danej miejscowości lub w danym domu. 2). Stan rodzinny bezrobotnego i, jeśli bezrobotny ma rodzinę, wykaz osób należących w myśl. art. 12. ust. o zabezpieczeniu na wypadek bezrobocia do rodziny bezrobotnego. — (Art. 12 brzmi: Do rodziny zalicza się pozostających na wyłącznem utrzymaniu bezrobotnego: a). żonę niezarobkującą, względnie męża; b) dzieci, pasierbów i rodzeństwo niezarobkujące do lat 16 życia, oraz ponad lat 16 życia, ale niezdolne do zarobkowania; c). dzieci, pasierbów i rodzeństwo od lat 16 do 18, kształcące się w średnich zakładach; d). rodziców i dziadków (niezdolnych do zarobkowania.) Jeśli bezrobotny zakwestjonuje stwierdzony w zaświadczeniu wykaz osób, należących do jego rodziny, właściciel domu (administrator, rządca) lub zarząd gminy, względnie biuro meldunkowe obowiązani są zamieścić uwagę w sprawie odnośnej pretensji bezrobotnego. — Właściciele (administratorowie, rządcy) domów obowiązani są uzyskać potwierdzenie tożsamości swego podpisu na zaświadczeniu."



Wydawca: Towarzyswo Właścicieli Realności W. Krakowa, Pl. Szczepański 2. — Redaktor odpowiedzialny: Dr. Maksymiljan Kornreich.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4. — Telefon 120-96.